

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.51º - Despesas e encargos
- Assunto: Despesas e encargos com venda de imóvel - Pedido de Informação Prévia (PIP para construção ou estudo de viabilidade)
- Processo: 27810, com despacho de 2025-02-12, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente obter informação vinculativa quanto à qualificação jurídico-tributária, em IRS, de despesa que irá incorrer sobre imóvel de que é proprietário. Esclarece o seguinte:
- É proprietário de terreno classificado de rústico;
  - Equaciona transformar o mesmo em terreno de utilização turística;
  - Para o efeito, irá recorrer aos serviços de arquitetos e solicitar Pedido de Informação Prévia (PIP), prevendo gastar ente 30 a 50 mil euros, e dos quais obterá as respetivas faturas comprovando o gasto efetuado.
- Assim, pretende saber se o encargo mencionado pode ser fiscalmente dedutível no apuramento da mais valia em sede de IRS, no caso de uma venda futura do terreno.

### INFORMAÇÃO

1. Tratando-se da alienação de direitos reais sobre bens imóveis, a alínea a) do n.º 1 do artigo 51.º do Código do IRS, determina que, para efeitos da determinação das mais-valias sujeitas a imposto, ao valor da aquisição acrescem "Os encargos com a valorização dos bens, comprovadamente realizados nos últimos 12 anos, e as despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação (...)", considerando-se como tais, designadamente as suportadas com a escritura de aquisição, os registos prediais, o IMT/Selo, a comissão paga à agência imobiliária, desde que expressa na escritura, e o valor do certificado energético. Mais se esclarece que o IVA incluído no valor dessas despesas é igualmente dedutível.

2. Relativamente ao PIP (Pedido de Informação Prévia) com o intuito de transformar o terreno que atualmente apresenta uma classificação de rústico em terreno de utilização turística, esclarece-se que o mesmo é um procedimento autónomo e facultativo, que pode anteceder um licenciamento ou comunicação prévia de obras (as quais podem ser de edificação, demolição, edificação de instalações especiais, infraestruturas em espaço público, urbanização ou trabalhos de remodelação de terrenos), que permite a obtenção de informação sobre:

- a) Viabilidade de realização de determinada operação urbanística;
- b) Respetivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos às infraestruturas, servidões administrativas, restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cêrceas (altura das fachadas), afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à realização da obra.

3. Entende-se, assim, que o "Pedido de Informação Prévia" e demais despesas associadas à sua obtenção, não configuram um "encargo com a valorização do imóvel". Logo, não revelam para os efeitos previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 51.º do Código do IRS.